

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio via Romilli 14/16**

contro:

N° Gen. Rep. **1449/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/12/2018 h. 09,45

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Caterina TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto unico

piena proprietà di appartamento - a Milano, via Arcivescovo Romilli 16

relazione in data 10-11-2018 con aggiornamento in data 08-01-2019



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco

Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano

Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Bene: Via Arcivescovo Romilli 16 - Milano

1. **Dati Catastali**
Lotto: unico
Corpo: **A** Categoria: A/4
Dati Catastali:
foglio 555, part. 108, sub 46, piani 4-9, cat. A4, vani 3,5, rc 352,48 euro
2. **Stato di possesso**
Occupato dal debitore
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
adattabile
4. **Creditori Iscritti**
Ipotecari
-
Pignoramento
-
Creditori intervenuti nella procedura
-
-
5. **Comproprietari**
nessuno
6. **Misure Penali**
NO
7. **Continuità delle trascrizioni**
SI
8. **Prezzo**
Lotto: 001 -
Valutazione: € 82.808,00
Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 73.000,00
(detratte riduzione del 5%, spese condominiali ordinarie e straordinarie dell'ultimo biennio, regolarizzazioni catastali e urbanistiche):

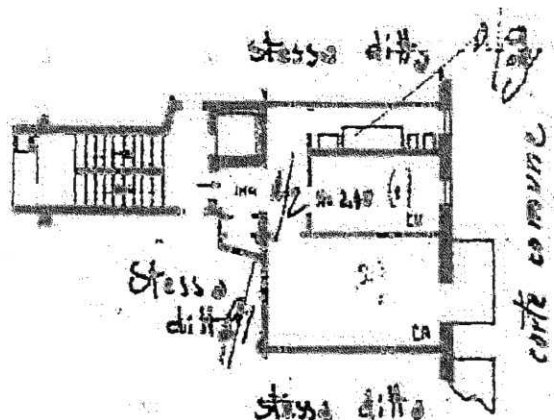
note:

- si evidenzia che il civico dell'immobile oggetto di esecuzione e quello dell'indirizzo di residenza del debitore non coincidono
- Negli atti edilizi depositati nel 1960 l'unità immobiliare è più grande, sarebbe opportuno presentare una pratica edilizia che aggiorni la consistenza dell'immobile rispetto a quanto in fatto

Beni in Milano
via Arcivescovo Romilli n. 16

Lotto: UNICO

Appartamento al 4° piano con ascensore, costituita da ingresso, camera da letto, cucina e bagno, con annesso vano solaio nel sottotetto



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in Via Arcivescovo Romilli n. 16

1. Quota e tipologia del diritto

di

o

Proprietà per 1/1

Stato civile: separato (come da atto di provenienza)

Residenza come da certificato in atti: VIA ROMILLI ARCIVESCOVO, 14

nota: si evidenzia che il civico dell'immobile oggetto di esecuzione e quello dell'indirizzo di residenza non coincidono

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

1) c

l, Proprietà per 1/1

foglio	partic	sub.	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
555	108	46	A/4	3,5 vani	4	-	€ 352,48	154244
Indirizzo: VIA ARCIVESCOVO ROMILLI n. 16						Piano 4-9		

Mappali terreni correlati Foglio 555 - Particella 108

Scheda catastale n. 0438975 del 07/01/1961

Derivante da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni:

millesimi 8,66/1000 come da atto di provenienza, 4,61 da tabelle millesimali condominiali.

Confini

Appartamento: proprietà di terzi, cortile condominiale, appartamento di terzi su due lati, pianerottolo, vano ascensore

Solaio: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, corridoio d'accesso

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) La visura catastale non riporta la superficie
- b) Nel confronto tra la scheda catastale allegata all'atto di compravendita e quanto in fatto, l'immobile risulta conforme

Regolarizzabili mediante:

- a) presentazione di domanda di aggiornamento

Costi: nessuno

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato in via Romilli 16, periferia sud est di Milano, una zona con una buona dotazione di servizi - scuole primaria e secondaria di primo grado, piscina comunale, sede del municipio 4 - e di negozi e commercio al dettaglio. Vivace è anche il contesto nel suo complesso, ricco di interventi di valorizzazione urbana, trasformazione edilizia e funzionale già avviati (fondazione Prada, ad esempio, a 1,2 km da via Romilli 16) e in corso (le aree dello scalo ferroviario di Porta Romana, ad esempio, si trovano a 4 isolati dall'immobile in oggetto).

Le tipologie prevalenti sono a blocchi di cinque-sette piani.

Caratteristiche zona: residenziale periferica

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali – servizi/artigianale – in trasformazione; agricoltura urbana; sport e tempo libero

Importanti centri limitrofi: Santa Giulia, Porta Romana, cascina Nosedo, Chiaravalle

Servizi offerti dalla zona: la zona è ben servita: farmacie, ufficio postale, supermercati, banche, scuole primarie e secondarie di primo grado, sede del municipio 4, attrezzature sportive, parchi e verde attrezzato.

Attrazioni paesaggistiche: parco della Vettabbia; valle dei Monaci; parco agricolo sud Milano

Attrazioni storiche/artistiche: Fondazione Prada; cascina Nosedo; Abazia di Chiaravalle

Principali collegamenti pubblici: fermata Brenta della linea MM3 a 700 metri; nel raggio di 500 metri: fermate linee extraurbane Bus n. 34 Quartiere Fatima – via Toffetti, n. 65 Abbiategrasso MM2 – Porta Romana, Bus n. 77 Lodi MM3 - Poasco, n. 95 Quartiere Barona – Rogoredo

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: In data 15 marzo 2018 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente al custode nominato, un secondo accesso veniva effettuato in data 28/12/2018 dal solo esperto alla stima per visionare la soffitta. L'immobile risultava occupato dal proprietario, dalla moglie e da due figli minori ivi residenti. Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 27/02/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volonatria;

A favore di

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo dott. Dario Cortucci Repertorio 21295/6773 del 21/02/2007

Importo ipoteca: € 222.000,00 capitale € 148.000,00;

Durata mutuo: 30 anni

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26/02/2007, ai nn Registro Particolare 3115 Registro Generale 14140

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

A favore di

per la quota di 1/1 di niena nroprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili Repertorio 22938 del 28/05/2016

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 21/06/2016 – nn Registro Particolare 28016 Registro Generale 41314

nota: ai sensi dell'art 561 cpc menzione negativa

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamenti catastali in data 18/02, 20/03 e 06/11/2018; aggiornamento ipotecario in data 09/11/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: L'immobile è parte del condominio Romilli 14/16, amministrato da Bosè Professioni Immobiliari Srl (amministrazione@studiobose.it)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Le spese ordinarie per l'immobile ammontano a ca € 1.700; come da documentazione fornita dall'Amministratore – preventivo gestione ordinaria 2017/2018 che comprende spese generali, acqua per tre persone, ascensore, riscaldamento

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché

eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta, si detraerà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato approssimativamente sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Dalla documentazione inviata dall'amministratore dello stabile, relativa al riparto preventivo per il periodo 2017 - 2018, si rileva un credito delle gestioni precedenti di € 77.561,00 dei quali a carico dell'unità per cui causa € 11.062,23, le restanti sofferenze sono riconducibili sostanzialmente a n. 6 posizioni moratorie nei confronti delle quali il Condominio è intervenuto mediante rappresentante legale, e a diversi ritardi nel pagamento di piccoli importi. E' costituito un fondo morosità. Si evidenzia che il condominio si compone di circa 160 unità immobiliari. Si sottolinea che sono a carico dell'aggiudicatario solo gli ultimi due anni di esercizio (quindi non l'intero debito).

Millesimi di proprietà: millesimi 8,66/1000 come da atto di provenienza, 4,61 da tabelle millesimali condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile adattabile in quanto è presente l'ascensore, l'aggiudicatario dovrà verificare la presenza dei dimensionamenti minimi utili per l'adattabilità. Si segnala la presenza di gradini al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Certificazione Energetica: prot. 15146-014038-09 valido fino al 13/10/2019

Indice di prestazione energetica: classe G 258,9 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori

nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali Proprietari

Proprietà per 1/1

dal 21/02/2007

In forza di compravendita, dr. Dario Cortucci notaio in Milano, in data 21/02/2007, rep nn 21294 rep 6772 rac;

trascritto a Milano 1, in data 26/02/2007, ai nn. 14139/8156

contro Folcarelli Bernardo e Stefani Teresa

6.2 Precedenti proprietari

Titolare/Proprietario:

FOLCARELLI Bernardo nata il 01/03/1929,

STEFANI Teresa nata il 21/11/1929

Proprietà per 500/1000 ciascuno e complessivamente per 1/1

dal 15/01/1963 al 21 febbraio 2007

In forza di compravendita, dr. Cesare Gallavresi notaio in Milano, in data 15/01/1963 rep. nn. 3500/12875;

trascritto a Milano 3, in data 18/02/1963, ai nn. 10414/8359

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 22/03/2018 pg 136878/2018 veniva protocollata la richiesta di accesso atti edilizi presso l'ufficio preposto del Comune in via Bernina con cui si chiedeva di visionare gli atti di fabbrica e eventuali modifiche negli anni 2007-2017. In data 30/07/2018 si visionavano agli atti di fabbrica. Non risultano pratiche per modifiche successive, come anche dichiarato nell'atto di compravendita. Copia del certificato di agibilità è stato fornito dal condominio (in quanto non prodotto dal Comune).

Intestazione: Soc. Anonima OLM

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: via Arcivescovo Romilli 14, 16 e 18 Costruzione fabbricati di quattro, sette e nove piani fuori terra ad uso abitazione e negozi

Rilascio in data: 02/11/1959 n. 161210/30052

- variante in data 07/06/1960 atti 73098/2053

Agibilità n. 368 del 14/09/2004

7.1 Conformità edilizia:

Difformità:

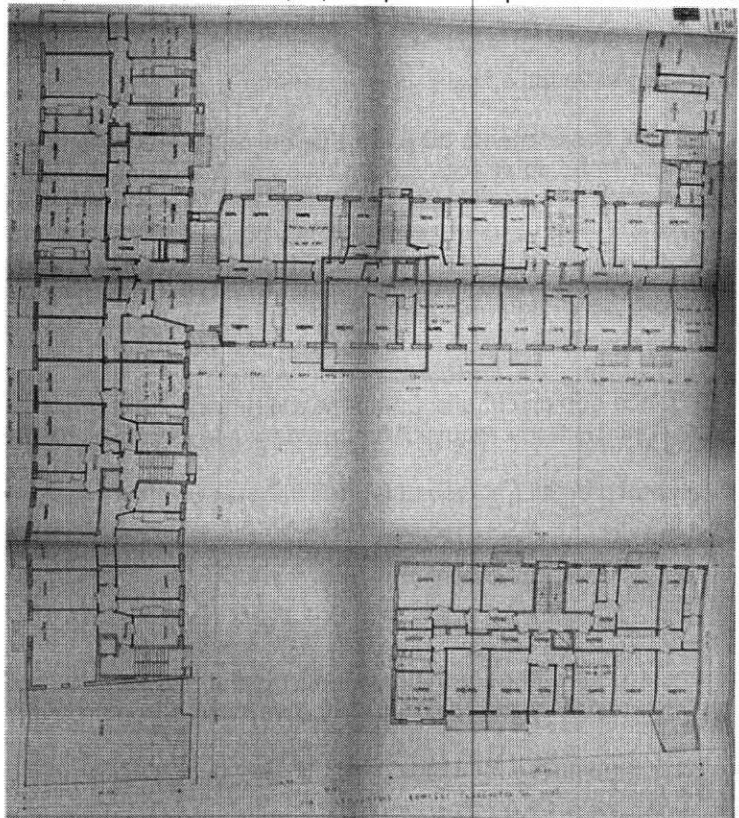
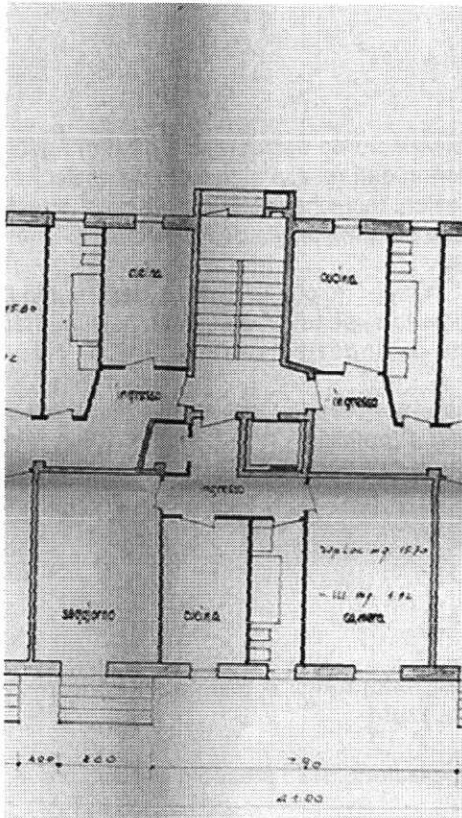
- Dal confronto tra atti di fabbrica e stato di fatto (sopralluogo in data 15/03/2018) si rileva la minore consistenza del bene in fatto. Nei disegni di progetto è presente una camera in più. E' probabile che l'immobile abbia da sempre l'attuale consistenza e che non sia stata depositata la variante agli atti di fabbrica al momento della chiusura dei lavori nel 1960.

Regolarizzabili: SI

Regolarizzazioni:

- a) presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione: costi indicativi preventivati € 2.000,00, comprensivi di pratica e oneri edilizi



Disegni allegati alla Licenza per Opere Edilizie

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (BURL serie avvisi e concorsi n. 47 del 21 novembre 2012) e smi. Ultimo aggiornamento: delibera C.C. n.24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	Ambiti di rinnovamento urbano (ARU)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17.2 a "Tessuti di rinnovamento urbano", Piano delle regole

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	

Descrizione: di cui al corpo A)
Abitazione di tipo popolare [A4]

Appartamento da ristrutturare al 4° piano con ascensore, costituito da ingresso, camera da letto, cucina, bagno e balconcino, con annesso vano solaio nel sottotetto

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale realizzato all'inizio degli anni Sessanta del Novecento. Il complesso è costituito da un corpo edilizio in linea, alto 7 piani fuori terra, con affaccio su via Romilli, e un secondo corpo edilizio a "T", alto 9 piani fuori terra e arretrato rispetto alla via. Il piano interrato è destinato a box, cantine, laboratori e un magazzino. Al piano terra sono presenti un esercizio commerciale, abitazioni e la guardiola del custode.

La copertura è per lo più a doppia falda, le strutture sono in cemento armato con solai in latero-cemento. I prospetti hanno una composizione con allineamenti verticali regolari, che alternano il rivestimento in cotto a finestre con bordature in travertino e sottofinestra in cemento, interrotti da fasce orizzontali in cemento spuntato.

Il riscaldamento è centralizzato e sono state installate le termovalvole. E' presente il servizio di portineria con orario 9-12, l'impianto citofonico, l'ascensore, l'antenna tv centralizzata. Lo stabile è collegato alle normali utenze urbane (acquedotto, fogna ecc.). Il condominio si compone di circa 160 unità immobiliari, di cui 12 sono box. Il condominio nell'ultimo decennio ha eseguito le seguenti manutenzioni straordinarie: Sostituzione caldaie - delibera del 26/5/2009, rifacimento impermeabilizzazione corpo box - delibera del 24/5/2015, posa valvole e ripartitori UNI 10200 - delibera del 1/10/2015.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano quarto e ha affaccio unico a nord-est sul cortile interno e verso via Romilli. Si accede dal corpo scale in un piccolo ingresso con ripostiglio e da qui alla camera con balconcino, al bagno (vasca da bagno, wc, bidet, lavabo) e alla cucina. Il locali hanno forma regolare (circa m. 3,20x4,90 la camera). Parte del bagno è ribassata per permettere la creazione di un piccolo ripostiglio. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e oscurati da tapparelle, quelli interni sono in legno e vetro, i caloriferi sono in ghisa del tipo "tema". I pavimenti hanno rivestimento in piastrelle di ceramica e in palladiana di marmo in ingresso e nella camera. Le pareti sono intonacate con finitura al civile e tinteggiate di colore bianco ad eccezione del bagno dove è presente il rivestimento in piastrelle fino a metà altezza. Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

I locali hanno un'altezza utile di m. 2,90 circa.

Il vano sottotetto è identificato con il n. 116, ha forma regolare (largh. cm. 93) e soffitto inclinato con travi ribassate e copertura in laterizio a vista.

1. Quota e tipologia del diritto

di

proprietà per 1/1

Superficie complessiva lorda di circa mq 51

E' posto al piano: quarto (quinto fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 10 e 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Il condominio si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione. Non risultano manutenzioni recenti e le finiture sono in parte ancora quelle originarie. In particolare andrà previsto il rifacimento degli impianti e dei serramenti. E' presente nella camera della muffa in prossimità dello spigolo sulla facciata, è possibile che il problema sia risolvibile con la sostituzione del serramento e il corretto isolamento del cassonetto.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa all'unità immobiliare mentre è presente la certificazione condominiale (impianto elettrico e messa a terra, adeguamento del 1995 con dichiarazione conformità del 1998, dichiarazione per ct nel 2005

Riscaldamento: Esiste l'impianto termoidraulico. Il condominio ha fornito un certificato che però non riporta data e firma

Ascensori: presenti. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa all'impianto

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-.	41,70	100%	41,70
Balconi			
Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	2,8	30%	0,84
Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti *	6	25%	1,50
totale	51		44

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450

Valore di mercato max (€/mq): 1.850

Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrienza Lodi)**Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017

Zona: Cermenate - Ortles
 Tipo di destinazione: residenziale
 Tipologia: Appartamenti vecchi / obsoleti
 Valore di mercato min (€/mq): 1.400
 Valore di mercato max (€/mq): 1.900

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: novembre 2018
 Zona: Montegani, Cermenate, Vigentino
 Tipo di destinazione: residenziale
 Tipologia: abitazioni di tipo economico in buono stato
 Superficie di riferimento: lorda
 Valore di mercato min (€/mq): 1.498
 Valore di mercato max (€/mq): 1.906
 Tipologia: abitazioni di tipo economico da ristrutturare
 Superficie di riferimento: lorda
 Valore di mercato min (€/mq): 1.225
 Valore di mercato max (€/mq): 1.407

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: 03/11/2018
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/69874210-Vendita-Bilocale-via-Arcivescovo-Romilli-Milano.html>
 Descrizione: in via Romilli, nelle vicinanze della fermata della metropolitana linea gialla Brenta: luminoso appartamento di circa mq. 62 da ristrutturare, composto da: ingresso, corridoio, sala con balcone, cucina abitabile, camera da letto, bagno con finestra, cantina. 5° piano in condominio con ascensore e servizio di portineria, videocitofono, impianto tv centralizzato.
 Indirizzo: Via Arcivescovo Romilli 16
Osservazioni: stesso stabile, tenuto conto delle condizioni di manutenzione migliori e di un 5% di ribasso per contrattazione, si può ipotizzare un prezzo al mq di € 2.185
 Superfici principali e secondarie: 62
 Prezzo/Prezzo richiesto: 163.000
 pari a 2.629,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: 03/11/2018
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67122953-Vendita-Bilocale-via-Arcivescovo-Romilli-18-Milano.html>
 Descrizione: 2 LOCALI di 70 mq al 6° piano CON ASCENSORE! L'appartamento, in BUONE condizioni interne, si compone infatti di ingresso, cucina abitabile, soggiorno con balcone, ripostiglio, ampia camera matrimoniale e bagno con vasca. ESTERNO: Ubicato in uno stabile civile anni '60 in buone condizioni. Condominio con ascensore e servizio di portineria, videocitofono, impianto tv centralizzato.
 Indirizzo: Via Arcivescovo Romilli 18
Osservazioni: stesso stabile, tenuto conto delle condizioni di manutenzione migliori e di un 5% di ribasso per contrattazione, si può ipotizzare un prezzo al mq di € 1.928
 Superfici principali e secondarie: 70
 Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000
 pari a 2.429,00 Euro/mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il

mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi:

8.3.1 Confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 3.400 al mq.

Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 27% del valore massimo da cui vanno detratte le spese di ristrutturazione.

Coefficienti e punti di merito		
descrizione		indice
FATTORI POSIZIONALI		
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.		0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio		
Stato conservativo		
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni		-22,00
Ascensore		
presente		0,00
Dotazioni condominiali		
giardino e cortile		1,00
Tipologia fabbricato		
tipo economico		-5,00
Destinazione prevalente del fabbricato		
Residenziale		0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità		
Livello manutentivo complessivo		
necessita di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 5 anni	si calcola separatamente	
Caratteristiche architettoniche		
Normali Pianta, volumi e geometrie semplici.		0,00
Piano (nel caso di appartamento in condominio)		
quarto con ascensore		0,00
Esposizione		
monoaffaccio		-1,00
Impianti		
da rifare	si calcola separatamente	
Distribuzione interna		
Normale		0
		-27,00
		73%

Conteggi

€ 2.482,00x 44 mq= € 109.208,00 costo di ristrutturazione ipotizzato € 26.400,00
 € 109.208,00 - € 26.400,00= € 82.808,00

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione e dedotto il costo di ristrutturazione ipotizzato	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 3.400,00	44	€ 1.882,00	€ 82.808,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 82.808,00
Valore corpo	€ 82.808,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.808,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.808,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 4.140,40
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (1.700 x 2 anni):	€ 3.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5.a Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.268,00
Arrotondato	€ 73.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 73.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione dei bollettino dell' Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FI-MAA), del sito "borsinoimmobiliare"
- G. Interrogazione dell' Anagrafe Tributaria
- H. Documentazione condominiale
- I. ACE
- J. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 13 pagine più allegati.

Data

10-11-2018

Aggiornamento in data

08-01-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco